



Vác Város Polgármestere

Napirend

ELŐTERJESZTÉS Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2019. év november hónap 05. napi ülésére

Szám:	19/290- /2019
Tárgy:	Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. önkormányzati rendelet módosítása
Melléklet:	7 oldal
Előterjesztő:	Matkovich Ilona polgármester
Készítette:	Dr. Grmela Judit aljegyző, Dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta jogi referens
Előadó:	Matkovich Ilona polgármester
Előzmény/korábbi döntés:	21/2014. (VI.20.) sz. önkormányzati rendelet letölthető a www.vac.hu oldalról
Terjedelem:	9 oldal
Bizottsági tárgyalások: Döntéshozatal módja:	<i>nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1)) minősített többség (Mötv. 50. § (2))</i>

Törvényességi
véleményezésre
bemutatva

Dr. Zsidel Szilvia
Jogi Osztály Osztályvezető

Törvényességi észrevétel:

Dr. Grmela Judit
aljegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta:

Matkovich Ilona
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2014. (III.22.) rendelet módosítása során Vác Város Önkormányzat bizottsági struktúrája és azok feladata megváltozott, melynek következtében jelen rendeletben is szükséges ezen módosítások átvezetése.

A Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság eddigi, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításáról rendeletben szabályozott feladatait az SZMSZ módosítás szerint részben az Emberi Kapcsolatok Bizottsága, részben pedig a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság fogja ellátni a mellékletben található rendeletmódosítás javaslat szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Vác, 2019. november 04.

Matkovich Ilona s.k.
Polgármester

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2019. (.) önkormányzati
rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások
és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló
21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításáról

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2.§ (1), (2), (3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a

- a) Képviselő-testület,
- b) Emberi Kapcsolatok Bizottsága,
- c) Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság,
- d) Polgármester

gyakorolja az e rendeletben meghatározott feladatmegosztás szerint.

(2) A lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos bérbeadói jogokat – ha jelen rendelet másként nem rendelkezik – az Emberi Kapcsolatok Bizottsága gyakorolja. A 30. § (7) bekezdés c) pont cc) - cd) alpontjában foglaltakról szóló döntés, valamint a volt Esze Tamás Laktanya (Vác, hrsz. 1620/29-1620/35) tekintetében meghozandó döntés az Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(3) A bérbeadói jogok gyakorlása során a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésével, felügyeletével, éves felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat, illetve a lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság végzi, kivéve a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásokat. melyekkel kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya látja el.

A bérleti szerződések előkészítése és a megkötése a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság feladata, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának feladata.

A bérleti szerződéstervezetet az előterjesztéssel együtt a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság köteles, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya köteles az Emberi Kapcsolatok Bizottsága részére bemutatni.”

2.§

A Rendelet 3.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az üres vagy megüresedett, illetőleg új építésű lakások bérbeadási jogcímének meghatározásáról, a jogcímet érintő bárminemű módosításról – ha e rendelet másként nem rendelkezik – az Emberi Kapcsolatok Bizottsága javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.”

3.§

A Rendelet 6.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A pályázatot az Emberi Kapcsolatok Bizottsága írja ki.

4.§

A Rendelet 7.§ (1), (6), (7) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A benyújtott pályázatokat az Emberi Kapcsolatok Bizottsága e rendeletben szabályozottak szerint bírálja el.

(6) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága a pályázatok elbírálásánál köteles mérlegelni és a 3 számú melléklet szerinti pontozással megállapított rangsort figyelembe venni, azonban a rangsor nem jelent kizárólagosságot, attól az Emberi Kapcsolatok Bizottsága indokolt és különös méltánylást érdemlő esetben eltérhet.

(7) A piaci alapon kialakított lakbérű bérlakásokra benyújtott pályázatok elbírálását az Emberi Kapcsolatok Bizottsága végzi. A bérleti szerződés a pályázati feltételeket elfogadó és az óvadékot befizető pályázóval kerül megkötésre.

5.§

A Rendelet 9.§ (3), (4) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A lakást és a bérlő személyét, az intézményt a közcél megjelölésével, illetve a civil szervezetet a Képviselő-testület jelöli ki a Polgármester javaslatára, az Emberi Kapcsolatok Bizottsága véleménye alapján.

(4) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága döntése alapján lakás biztosítható pályázati kiírás nélkül:

- a) jóváhagyott városrendezési terv alapján lakás megszüntetése esetén a bérlő végleges kihelyezése cserelakás felajánlással;
- b) állaga miatt gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati lakás bérlőjének végleges kihelyezéséhez cserelakás felajánlással;
- c) hatóságilag életveszélyesnek nyilvánított lakásban lakónak az életveszély elhárításának időtartamára.,,

6.§

A Rendelet 10.§-a helyébe a következő rendelkezés lép

„A megüresedett félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások felhasználásáról az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt bérbeszámítósos felújításra való pályázati kiírással, vagy a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésére való biztosításával. A jelen pontban foglaltak alól kivételt képez a Vác, Galcsek utca 9. szám alatt található ingatlan, mely ingatlanban a hatályos jogszabályok szerint szükséglakásnak minősülő lakások a 3. § (1) bekezdésben megjelölt jogcímenen bérbé adhatók.”

7.§

A Rendelet 11.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az Önkormányzat kötelező feladatainak körében átmeneti szociális elhelyezést biztosító bérlakásokat tart fenn, ezen vis maior lakások kijelöléséről az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt, azok meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a Polgármester utasítása alapján adhatók bérbe.”

8.§

A Rendelet 15.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabbításáról az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt.”

9.§

A Rendelet 16.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A várhatóan bérbe adható lakások tekintetében az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt a minőségi lakáscsere igénylő számára felajánlható cserelakásról.”

10.§

A Rendelet 20.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet, melyről az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt.”

11.§

A Rendelet 24.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a jogcím nélküli lakáshasználó írásbeli kérelme alapján az Emberi Kapcsolatok Bizottsága javaslata alapján egyéb rendkívüli élethelyzetben úgy dönthet, hogy a lakást a jogcím nélküli lakáshasználó az adott lakás után a vagyoni-, jövedelmi viszonyai szerint egyébként fizetendő bérleti díj mértékének megfelelő mértékű lakáshasználati díj ellenében legfeljebb 1 év határozott időre tovább használhatja, amennyiben a jogosultsága nem ütközik a jelen rendelet 6 § (8) bekezdésében írt feltételekbe. bekezdésében foglalt feltételek. A jogcím nélküli lakáshasználónak kérelmében meg kell jelölnie azt az egyéb rendkívüli élethelyzetet, mely alapján a döntést kéri. A lakáshasználati díj mértékének felülvizsgálatára a 14 § megfelelően irányadó.”

12.§

A Rendelet 25.§ (1), (4), (7), (8) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Lakbér, külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében 100.000 Ft-ig (azaz százezer forintig), a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya, 100.000 Ft (azaz százezer forint) felett az Emberi Kapcsolatok Bizottsága jóváhagyása alapján a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya bérlővel megállapodást köthet a hátralék részletekben történő megfizetéséről, illetve dönt a hátralék elengedéséről, kamatkedvezmény nyújtásáról. A megállapodás-tervezeteket a Váci Városfejlesztő

Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Vác, Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakás esetében a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya készíti elő, és terjeszti be az Emberi Kapcsolatok Bizottsága elé.

(4) Részletfizetési megállapodás vagy egyéb fizetési kedvezményt biztosító megállapodás csak azzal köthető, akinek bérleti jogviszonya, illetve az Emberi Kapcsolatok Bizottsága által jóváhagyott egyéb használati jogviszonya áll fenn. A jelen bekezdésbe nem tartozó egyedi esetekben – a hátralék összegtől függetlenül - kizárólag az Emberi Kapcsolatok Bizottsága jogosult döntést hozni.

A részletfizetés

- a) 100.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 12 havi,
- b) 100.001-200.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 24 havi,
- c) 200.001,- Ft tőke tartozás felett pedig legfeljebb 36 havi

részletre engedélyezhető azzal, hogy a részletfizetési megállapodás megkötésével egyidejűleg bérlő/használó a teljes tartozás 25%-ának megfelelő mértékű részletet egy összegben köteles megfizetni.

(7) Az a bérlő/használó, akivel bérbeadó egymást követően kétszer, öt éven belül, a hátralékok rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodást kötött, és azokat a bérlő/használó nem tartotta be, azzal a bérlővel/használóval újabb megállapodás a hátralékok rendezésére nem köthető. A Váci Városfejlesztő Kft. a nem teljesült részletfizetési megállapodásokról tájékoztatja az Emberi Kapcsolatok Bizottságát, amely dönt a további részletfizetés iránti kérelmek elutasításáról.

(8) A polgármester a (7) bekezdésben foglaltak kimerítését követően annak a (4) bekezdés szerinti bérlőnek/használónak, akinek tartozása az 500.000,-Ft-ot (azaz ötszázezer forintot) nem haladja meg egyedi, különös méltánylást érdemlő esetben – írásbeli kérelmére – részletfizetést engedélyezhet a (4) bekezdés alkalmazásával, azzal a feltétellel:

- a) hogy a kérelmező az Emberi Kapcsolatok Bizottsága (7) bekezdés szerinti elutasító döntésről szóló tájékoztatás kézhezvételét követő 5 napon belül a tartozás teljes összegének 25%-át egy összegben megfizeti, és
- b) igazolja a polgármester felé a befizetés megtörténtét.

13.§

A Rendelet 28.§ (1), (6), (9), (10) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e rendelet második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni azzal a kivétellel, hogy a hatáskör gyakorlója a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság.

(6) A polgármester javaslatára a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság pályázat kiírása nélkül dönthet az üresen álló, nem lakás célú helyiségnek közérdekből történő bérbeadásáról a nem üzleti-gazdasági szférában működő társadalmi szervezet vagy költségvetési szerv részére. Ebben az esetben a bérleti díjat a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság állapítja meg, a hasonló céllal bérbe adott helyiségek bérleti díjának alapulvételével.

(9) A pályázatot Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság írja ki. A pályáztatás módjai lehetnek: nyílt versenytárgyalás licitküzőb meghatározásával, valamint nyílt pályáztatás (a nyertes pályázók kijelöléséről a soron következő Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság dönt).

(10) Eredménytelen versenytárgyalás esetén az eredeti feltételek szerint újabb versenytárgyalás kiírása kötelező. Amennyiben az újabb versenytárgyalás is eredménytelen, az eredeti pályázati feltételek jelentkezés sorrendjében történnek meghirdetésre az első versenytárgyalást követő egy évig. Egy év elteltével Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság új pályázatot ír ki.”

14.§

A Rendelet 29.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázat benyújtása során befizetendő biztosíték összege a minimumként kiírt bérleti díj legalább egyhavi, de legfeljebb háromhavi bérleti díjának megfelelő összeg, figyelembe véve a bérleti jogviszony időtartamát. A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság esetenként - a körülmények gondos mérlegelésével - ennél nagyobb összegű biztosíték befizetését írhatja elő a pályázatban. A pályázatot elnyerőnek a szerződés megkötéséig ki kell egészítenie a biztosíték összegét a versenytárgyaláson elért bérleti díjnak megfelelő összegűre.”

15.§

A Rendelet 30.§ (6), (7) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) A helyiség átalakításához, korszerűsítéséhez Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata és a bérlő, bérbeadó írásbeli megállapodása szükséges. A megállapodásnak tartalmaznia kell a költségviselés módját.

(7) A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, illetve a 30.§ (7) bekezdés c) pontjának cc) – cd) alpontjában foglaltak esetén a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület a nem lakás célú helyiségek bérlő által történő felújításához, korszerűsítéséhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:

a) határozatlan idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:

aa) a bérlő vállalja, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződés – a felújítás vagy korszerűsítés nagyságától függően – legalább öt, legfeljebb tíz év időtartamú határozott idejű bérleti jogviszonyra módosuljon,

ab) a bérbeadó nem vállal megtérítést abban az esetben, ha a felújítás vagy a korszerűsítés a helyiségben a bérlő által elhatározott működési rendeltetés változás feltétele, illetve a munka elvégzése egyébként is a bérlő felelősségi körébe tartozó,

ac) a bérbeadó a felújítás vagy korszerűsítés időtartamára nem biztosít cserehelyiséget, de annak rendeltetésszerű használatának ellehetetlenülése esetén a bérleti díj fizetési kötelezettséget szünetelteti,

ad) a bérlő vállalja a felújítás vagy korszerűsítés után az annak megfelelően megemelt és a bérbeadó által az engedély kiadása során közölt megemelt bérleti díj fizetését.

b) határozott idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén a bérlő a bérbeadó felelősségi körébe tartozó felújítás vagy korszerűsítés költségét – a munka bérbeadó műszaki ellenőre által igazolt átvételét követő 36 hónap időtartam alatt – érvényesítheti bérbeszámítással.

c) A bérlő a b) pont szerinti bérbeszámítást, az alábbiak szerint érvényesítheti:

ca) 100.000 Ft-tól 10 millió Ft-ig 50% erejéig,

cb) 10 millió Ft-tól 30 millió Ft-ig 60% erejéig,

cc) 30 millió Ft-tól 50 millió Ft-ig 75% erejéig,

cd) 50 millió forint felett 90% erejéig.

A c) pont ca) és cb) alpontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság hatáskörébe tartozik, a c) pont cc) és cd) alpontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A határozott és határozatlan idejű bérleti szerződés esetén is a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a bérbeadóval, illetve annak műszaki ellenőrével előzetesen jóvá kell hagyatni és elkészítésének költségeit a bérlő köteles viselni.

16.§

A Rendelet 33.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A hasznosítási szerződés megkötéséről

a) 20.000.000.- forint feletti értékű helyiség (helyiségcsoport) tekintetében a Képviselő-testület,

b) 20.000.000.- forint alatti értékű helyiség (helyiségcsoport) tekintetében a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság jogosult dönteni.”

17.§

A Rendelet 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jelen rendeletben foglalt ingatlanok elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt, a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslatára. A javaslathoz annak mellékleteként minden esetben mellékelni kell a szerződés-tervezetet.”

18. §

(1) E Rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

(2) A Rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon a jegyző gondoskodik.

Vác, 2019. november „ .”

dr. Grmela Judit
aljegyző

Matkovich Ilona
polgármester

INDOKOLÁS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2014. (III.22.) rendelet módosítása során Vác Város Önkormányzat bizottsági struktúrája és azok feladata megváltozott, melynek következtében jelen rendeletben is szükséges ezen módosítások átvezetése.



Vác Város Polgármestere

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások
és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló
21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításához
(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a alapján)

1. Társadalmi hatások

Társadalmi hatást nem von maga után.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Gazdasági, költségvetési kihatása nincs.

3. Környezeti hatások

Környezeti hatásokat nem von maga után.

4. Egészségi követelmények

Egészségügyi követelmények nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás adminisztrációs terheket nem von maga után.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2014. (III.22.) rendelet (továbbiakban SZMSZ) módosítása során Vác Város Önkormányzat bizottsági struktúrája és azok feladata megváltozott, melynek következtében jelen rendeletben is szükséges ezen módosítások átvezetése.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

Nem szükséges.

Vác, 2019. november 04.